



मध्यप्रदेश गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल

चतुर्थ तल, खण्ड-3, पर्यावास भवन, मंदर टेरेसा मार्ग, अरेठ हिल्स, भोपाल - 462 011 (म.प्र.)

☎ (का.) 0755-2551659, 2554809, फैक्स : 0755-2556065

ई-मेल : mphousing@gmail.com

परिपत्र क्रमांक-23/2015, दिनांक 16.04.2015

विषय:- मण्डल की सम्पत्तियों को पंजीयन के माध्यम से व्ययन के लिए जारी की जाने वाली नियमावली/निर्देशों के संबंध में ।

संदर्भ :- मण्डल का संकल्प क्र.-4811-19/229/04/2015

1. सक्षम प्राधिकारी द्वारा मण्डल की योजनाओं के अंतर्गत विभिन्न प्रकार की योजनाओं की सम्पत्ति के पंजीयन के लिए संभागीय कार्यालयों में एक रूपता लाने तथा स्पष्ट मानक नियम एवं शर्तों के निर्धारण हेतु निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

(i) पंजीयन द्वारा विभिन्न प्रकार की सम्पत्तियों के व्ययन के संबंध में एक रूपता लाने की दृष्टि से संलग्नक अनुसार परियोजना पुस्तक (मानक नियम एवं शर्तों) मण्डल की सभी योजनाओं के लिए समान रूप से लागू होगी ।

(ii) परियोजना विशेष के लिये योजना की परिस्थित अनुसार विशेष प्रावधान व शर्तें संबंधित वृत्त के उपायुक्त प्रशासकीय अनुमोदन प्राप्त करते समय पृथक से परियोजना पुस्तक में संलग्न कर प्रदाय करेंगे एवं ऐसी शर्तें पंजीयनकर्ता/आवेदनकर्ता पर बंधनकारी रहेगी ।

2 उक्त परिपत्र जारी दिनांक से लागू होगा । पूर्व में इस विषय पर जारी समस्त परिपत्र इस परिपत्र के प्रावधानों तक संशोधित/निरस्त माने जायेंगे ।

संलग्न-पंजीयन हेतु नियमावली

मण्डल के आदेशानुसार

मुख्य सम्पदा अधिकारी

म.प्र. गृह निर्माण मण्डल एवं
अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल



म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल,

पंजीयन द्वारा सम्पत्ति व्ययन में आवेदन के समय पंजीयनकर्ता को प्रदाय हेतु
मानक नियम एवं शर्तें

अनु क्र	सूची	पृष्ठ क्र
1.	प्रस्तावना	पृ.1
2.	मंडल से पंजीयन द्वारा भवन कय करने की प्रक्रिया	पृ.2
3.	पंजीयन का निर्धारण	पृ.2
4.	पंजीयन स्वीकृति/लाटरी के पूर्व राशि की वापसी पंजीयन राशि पंजीयन हेतु पात्रता	पृ.5
5.	पंजीयन स्वीकृति के पश्चात् राशि की वापसी	पृ.6
6.	पंजीयन राशि एवं विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक आवेदक से जमा राशि का हस्तांतरण आवंटन की प्रक्रिया	पृ.6
7.	बैंक/वित्तीय संस्था/माइको फायनेंसिंग संस्था से ऋण,	पृ.7
8.	संयुक्त आवेदन,योजना की प्रगति की सूचना,	पृ.7
9.	निर्माण लागत, अंतिम मूल्य निर्धारण	पृ.8
10.	शेष बिखरी सम्पत्ति	पृ.11
11.	बाह्य कॉमन सेवा संधारण	पृ.11
12.	सम्पत्ति का विक्रयविलेख निष्पादन	पृ.12
13.	नियमों की जानकारी एवं सहमति	पृ.12
14.	विवाद में निर्णय का अधिकार,	पृ.12
15.	नियम बंधनकारी	पृ.12
16.	एक योजना से दूसरी योजना में परिवर्तन	पृ.13
17.	आवंटित भूखण्ड पर समय-सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण न करने पर शुल्क	पृ.13
18.	सम्पत्ति का आधिपत्य विलम्ब से लेने पर सुरक्षा शुल्क	पृ.13

प्रस्तावना

म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मंडल म.प्र. शासन द्वारा अधिनियम 1972 के अंतर्गत गठित निकाय है। शासन द्वारा मंडल गठन का उद्देश्य मुख्यतः सम्पूर्ण प्रदेश में आवासीय इकाइयां उपलब्ध करना तथा प्रदेश अंतर्गत अधोसंरचना विकास करना है। मंडल विगत 40 वर्षों से प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों की आवासीय मांग की प्रतिपूर्ति हेतु कार्यरत है।

मंडल की आवासीय योजनाओं में जन-सामान्य द्वारा भवन कय करने पर उन्हें स्थानीय विकास योजना के सभी प्रावधानों सहित सुरम्य परिसर में पूर्ण निर्मित भवन प्राप्त होता है तथा समस्त कानून, प्रावधानों तथा विधिक मानकों के निर्धारण की जिम्मेदारी से वे मुक्त रहते हैं। अतएव मंडल से उन्हें भवन निर्माण हेतु समस्त व्यवस्था एक स्थान पर उपलब्ध होती है।



मंडल से पंजीयन द्वारा भवन क्रय करने की प्रक्रिया

मंडल की योजना के अंतर्गत सम्पत्तियों के पंजीयन के माध्यम से आवंटन हेतु आवेदन आमंत्रित करने के लिए समाचार-पत्र, वेब साइट एवं इलेक्ट्रॉनिक संचार माध्यमों से विज्ञप्ति प्रकाशित की जाती है। विज्ञप्ति प्रकाशन उपरांत जन-सामान्य एम.पी. ऑन लाईन कियोस्क, मंडल वेब साइट, निर्धारित बैंक या मंडल कार्यालय से आवेदन-पत्र प्राप्त कर पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। उक्त आवेदन "पंजीयन हेतु आवेदन" परिभाषित होगा। आवेदकों द्वारा भवन क्रय हेतु प्रस्तुत पंजीयन हेतु आवेदन पर मण्डल द्वारा निर्धारित पात्रता परीक्षण एवं लाटरी की प्रक्रिया के उपरांत आवेदक को भेजा गया स्वीकृति पत्र "पंजीयन स्वीकृति" परिभाषित होगा तथा सम्पूर्ण प्रक्रिया "पंजीयन" परिभाषित होगी। पंजीयन आवंटन की एक प्रारंभिक प्रक्रिया है तथा इससे कोई अधिकार या स्वत्व निर्मित नहीं होता है।

वर्तमान में बैंकों, वित्तीय संस्थानों, माइको फायनेसिंग कम्पनियों द्वारा भवन निर्माण ऋण आसानी से तथा सभी वर्गों के लिये उपलब्ध है। अतः मण्डल द्वारा सामान्यतः आवासीय योजना हेतु वित्तीय व्यवस्था पंजीयनकर्ताओं से निर्माण अवधि में निर्माण की प्रगति अनुसार 4-6 किश्तों में प्राप्त कर की जाती है। चूंकि मंडल द्वारा सम्पूर्ण योजना का निर्माण प्रबंधन एक साथ किया जाता है अतः किश्तों का निर्धारण सम्पूर्ण योजना की वित्तीय व्यवस्था के अनुसार किया जाता है न कि एकल भवन अनुसार।

पंजीयन का निर्धारण

निर्धारित दिनांक तक योजना में प्रस्तावित भवन/भूखण्डों की संख्या से कम पात्र आवेदन प्राप्त होने पर आवेदकों का पंजीयन स्वीकृत किया जाता है तथा भवनों की संख्या से अधिक पात्र आवेदन प्राप्त होने पर लॉटरी द्वारा पंजीयन स्वीकृति निर्धारित की जाती है। म.प्र. शासन के नियमानुसार मंडल की योजनाओं में विभिन्न वर्गों हेतु आरक्षण का प्रावधान है अतः लॉटरी से पंजीयन निर्धारण की स्थिति में प्रथमतः

आरक्षित श्रेणियों के पात्र आवेदकों की लॉटरी सम्पादित की जाती है एवं आरक्षित श्रेणी में लॉटरी से पंजीयन स्वीकृति प्राप्त न कर पाने वाले आरक्षित श्रेणियों के पात्र आवेदकों को सम्मिलित कर सामान्य वर्ग की लॉटरी सम्पादित की जाती है। मंडल की योजनाओं में आरक्षण का प्राक्धान निम्नानुसार है :-

क्र.	वर्ग	एचआईजी	एमआईजी/ एलआईजी	इंडियन स	रिभार्क
01	अनुसूचित जाति	10%	10%	10%	(इसमें 2% इस वर्ग की महिलाओं के लिए)
02	अनुसूचित जनजाति	15%	15%	15%	(इसमें 2% इस वर्ग की महिलाओं के लिए)
03	पिछड़ा वर्ग	06%	06%	06%	(इसमें 1% इस वर्ग की महिलाओं के लिए)
04	मण्डल के कर्मचारियों के लिए	02%	02%	02%	-
05	स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों	04%	04%	04%	-
06	सैनिक/भूतपूर्व सैनिकों के लिए	02%	02%	02%	-
07	बुद्धिजीवी/भ्रमजीवी पत्रकारों के लिए	03%	03%	03%	-
08	मा.सांसद/विधायकों के लिए (केवल एच.आई.जी.)	18%	-	-	-
09	शारीरिक रूप से विकलांगों के लिए	04%	04%	04%	-
10	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के भवनों हेतु अध्यक्ष कोटा	-	-	03%	-
11	शेष सामान्य वर्ग (अनारक्षित)	36%	54%	51%	(इसमें 5% इस वर्ग की महिलाओं के लिए)

नोट -(i) योजना के अंतर्गत आरक्षित अंश के भवनों/भूखण्डों के तीन बार/पत्रकार अंश के दो बार/विज्ञापन जारी होने के उपरांत यदि समुचित/निर्धारित संख्या में पंजीयन प्राप्त नहीं होता है तो आरक्षित अंश का सामान्य अंश में परिवर्तन हो जाता है।

- (ii) आवेदक को आवेदन पत्र के साथ सेवारत या भूतपूर्व सैनिक होने का प्रमाण पत्र राज्य/जिला सैनिक बोर्ड का प्रस्तुत करना होगा ।
- (iii) ऐसे व्यक्ति जो किसी पंजीकृत पत्र या समाचार सेवा अधिकरण में पूर्णकालिक या वेतन पर कार्यरत हों, इस संदर्भ में श्रमजीवी पत्रकार की जो भी परिभाषा संबंधित अधिनियम में दी गई हो उसे भी इस उद्देश्य के लिये अंगीकर किया जा सकता है ।
- (iv) ऐसे व्यक्ति जो प्रदेश के उन सृजनकारों की गणना में आते हैं जिन्हें साहित्य एवं कला के विभिन्न श्रेणी में अपनी उपलब्धियों के लिये राज्य शासन अथवा केन्द्र शासन द्वारा स्थापित विभिन्न सम्मानों से सम्मानित हुये हैं, इस श्रेणी में उन साहित्यकारों या कलाकारों को भी शामिल किया जावेगा जिन्हें ज्ञानपीठ या सरस्वती सम्मान जैसे सार्वजनिक रूप से स्वीकृत सम्मान प्राप्त हुये हैं । भारत शासन के संस्कृति मंत्रालय द्वारा स्थापित फेलोशिप प्राप्त साहित्यकार, कलाकार, संगीतकार एवं नाट्यकार भी इस आरक्षण के पात्र होंगे ।
- (v) महिलाओं हेतु आरक्षित अंश के अंतर्गत केवल महिला आवेदक के नाम से दिया गया आवेदन ही मान्य किय जावेगा ।
- (vi) विकलांग अंश की सुविधा का लाभ विकलांग व्यक्ति के नजदीकी रिश्तेदार को भी प्रदान किया जावेगा उसके द्वारा भवन आवंटन में वयस्क/अवयस्क संबंधित विकलांग का नाम सम्मिलित हो अर्थात् आवंटन संयुक्त नाम पर हो । उपर्युक्त सुविधा के साथ जो भवन विकलांग कोटे में आवंटित हो उनका नामांतरण 5 वर्ष की अवधि के लिये बंधित रहेगा ।
- (vii) स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों हेतु जो भवन /भूखंडों का निर्धारित अंश है, उसके अंतर्गत स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों के उत्तराधिकारियों जिनको कि शासन के सामान्य प्रशासन विभाग द्वारा परिवार पेंशन के लाभ हेतु घोषित किया गया हो को मंडल से भवन/भूखंड प्राप्त करने की पात्रता

इस अंश के अंतर्गत रहेगी बशर्ते पूर्व में स्वतंत्रता संग्राम सेनानी द्वारा स्वयं मंडल से भवन/भूखंड प्राप्त नहीं किया हो ।

(viii) अनुसूचित जाति, जनजाति, पिछड़ा वर्ग, मंडल कर्मचारी अंश तथा अध्यक्षीय कोटे हेतु आरक्षित अंश के आवेदकों को शासन/मण्डल द्वारा निर्धारित सक्षम अधिकारी द्वारा जारी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य है।

पंजीयन स्वीकृति/लाटरी के पूर्व राशि की वापसी

यदि कोई आवेदक आवेदन प्रस्तुत करने एवं पंजीयन राशि जमा करने के उपरांत पंजीयन स्वीकृति/लाटरी के पूर्व आवेदन निरस्त करने तथा पंजीयन राशि वापसी हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है, तो 1% की कटौती कर बिना ब्याज राशि वापस की जावेगी ।

पंजीयन राशि

मण्डल की योजनाओं में पंजीयन हेतु आवेदन-पत्र के साथ पंजीयन राशि जमा करवाना अनिवार्य है । पंजीयन राशि सहित सम्पूर्ण प्रविष्टियों में पूर्ण आवेदन ही मान्य होता है, अन्यथा आवेदन निरस्त किया जाता है। सामान्यतः आवेदन हेतु इकाई के मूल्य का 10 प्रतिशत पंजीयन राशि निर्धारित होती है तथा प्रत्येक योजना के विज्ञापन में पंजीयन राशि निर्धारित कर सूचित होती है।

पंजीयन हेतु पात्रता

सामान्य पात्रता हेतु आवेदक कम से कम 18 वर्ष आयु (वयस्क) का होना चाहिये। विशेष योजना में आय सीमा निर्धारण अनुसार भी पात्रता निर्धारित होती है। अवयस्क होने की स्थिति में माता/पिता/अभिभावक के संयुक्त नाम से पंजीयन करने हेतु पात्रता भी होगी।

पंजीयन स्वीकृति के पश्चात् राशि की वापसी

योजना में लॉटरी के माध्यम से पंजीयन निर्धारण होने पर लॉटरी में चयनित आवेदनकर्ताओं के अतिरिक्त शेष आवेदनकर्ताओं की पंजीयन राशि उनके बैंक खाते में अथवा चैक के माध्यम से लॉटरी दिनांक से 15 दिवस में बिना ब्याज मूल राशि वापस की जायेगी। पंजीयन स्वीकृति के उपरांत अथवा लॉटरी द्वारा पंजीयन हेतु चयनित होने के उपरांत यदि आवेदक स्वयं के कारणों से पंजीयन निरस्त करवा कर पंजीयन राशि वापस चाहते हैं, तो उन्हें पंजीयन राशि में से 5% राशि कटौती कर बिना ब्याज के मूल शेष राशि वापस की जावेगी। योजना में पंजीयन स्वीकृति के उपरांत विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक जमा समस्त राशि प्रारंभिक राशि होगी तथा पंजीयन स्वीकृति उपरांत सम्पत्ति के विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक यदि आवंटी निरस्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है तो पंजीयन एवं प्रारंभिक राशि बिना ब्याज पंजीयन राशि की 5% कटौती कर वापस की जावेगी। तथापि यदि मंडल किन्हीं अपरिहार्य कारणों से योजना निरस्त अथवा परिवर्तित करता है, तो पंजीयन राशि प्रारंभिक जमा राशि पूर्णतः मय 8% साधारण ब्याज दर के साथ आवेदक को वापस की जावेगी।

पंजीयन राशि एवं विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक आवेदक से जमा राशि का हस्तांतरण

सामान्यतः आवेदक के पंजीयन से लेकर आवंटन एवं आवेदक द्वारा विक्रय विलेख से पूर्व तक जमा राशि अहस्तांतरणीय है, परन्तु आवेदक की मृत्यु की स्थिति में पंजीयन/आवंटन/जमा राशि नामित व्यक्ति अथवा वैध उत्तराधिकारी के नाम पर मण्डल नियमानुसार हस्तान्तरित हो सकेगी। विवाद की स्थिति में मंडल में उत्तराधिकारी प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही सम्पत्ति हस्तांतरित की जावेगी।

आवंटन की प्रक्रिया

प्रारंभिक मूल्य निर्धारण योजना भूमि के मूल्य तथा अनुमानित योजना निर्माण व्यय एवं समस्त अन्य अनुमानित प्रभारों को सम्मिलित कर निर्धारित होगा। आवेदक का

पंजीयन स्वीकृत होने के उपरांत निर्माण अवधि में मण्डल द्वारा निर्धारित समयावधि में सम्पत्ति के प्रारंभिक मूल्य निर्धारण अनुसार निर्धारित किश्तें जमा करवाने पर भवन निर्माण पूर्णता से लगभग 3 माह पूर्व पात्र पंजीयनधारियों को लॉटरी द्वारा भवन क्रमांक निर्धारित किये जावेंगे। यहां आवास से अभिप्रेत है भवन क्रमांक लाटरी द्वारा निर्धारण होना। भवन क्रमांक में परिवर्तन आवंटी परस्पर सहमति द्वारा कर सकते हैं। यदि योजना में मण्डल के पास कोई रिक्त भवन उपलब्ध हो, तो क्रमांक परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत कर तथा निर्धारित शुल्क जमा करवा कर सम्पत्ति अधिकारी क्रमांक परिवर्तन करेंगे। यदि ऐसे रिक्त भवन हेतु एक से अधिक आवेदन प्राप्त होते हैं तो क्रमांक निर्धारण लॉटरी द्वारा होगा।

बैंक/वित्तीय संस्था/माइको फायनेसिंग संस्था से ऋण

मंडल की योजनाओं में विभिन्न बैंकों, वित्तीय संस्थाओं तथा माइको फायनेसिंग संस्थाओं द्वारा आवंटियों को गृह ऋण प्रदान करने में वरीयता दी जाती है। अतः आवेदन प्रस्तुत करते समय पंजीयन राशि तथा पंजीयन स्वीकृति उपरांत सम्पत्ति कय हेतु किश्तों की राशि जमा करने के लिये ऋण सुविधा विभिन्न संस्थाओं द्वारा उपलब्ध है। वित्तीय संस्था द्वारा अपेक्षित ऋण प्रमाण-पत्र एवं त्रिपक्षीय अनुबंध मंडल द्वारा निर्धारित प्रारूप पर पंजीयन स्वीकृति उपरांत सम्पत्ति अधिकारी द्वारा प्रदाय/निष्पादित किया जावेगा।

संयुक्त आवेदन

योजना में एक या अधिक नामों से संयुक्त आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है। प्रारंभिक पंजीयन उपरांत विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक परिवार/अन्य व्यक्तियों के नाम मण्डल द्वारा निर्धारित शुल्क जमा कर सम्मिलित कर सकता है, परन्तु मृत्यु की स्थिति के अतिरिक्त संयुक्त नाम हटाने की कार्यवाही (मृत्यु की स्थिति के अतिरिक्त) विक्रय विलेख निष्पादन के उपरांत ही हो सकेगी।

योजना की प्रगति की सूचना

सामान्यतः मंडल समस्त पंजीकृत व्यक्तियों को समय-समय पर योजना के निर्माण एवं किशतों को जमा करवाने की अंतिम दिनांक की सूचना, वेब साइट पर/एस.एम.एस. से या पत्रों के माध्यम से भेजा जाता है परन्तु पंजीयनकर्ताओं से भी यह अपेक्षा की जाती है कि वे निर्माण स्थल अथवा कार्यालय से प्रगति बाबत अवगत होते रहें। पंजीयनकर्ताओं से यह भी अपेक्षा की जाती है कि वे अपना पता परिवर्तन अथवा दूरभाष/मोबाइल क्रमांक परिवर्तन की सूचना तत्समय ही मण्डल को दें अन्यथा आवश्यक सूचना न पहुँचने पर मण्डल का दायित्व नहीं होगा।

निर्माण लागत

मण्डल द्वारा यथासंभव प्रयास किये जाते हैं कि भवनों/सम्पत्तियों के विज्ञापित मूल्यों में वृद्धि न हो। भवन निर्माण हेतु खुली निविदा प्रक्रिया के उपरान्त यदि निर्माण लागत में प्राक्कलन/अनुमानित लागत से वृद्धि होती है अथवा निर्माण अवधि में किसी अन्य कारण से वृद्धि होती है तो आवंटी द्वारा अधिक भुगतान अनिवार्य होगा। तथापि यदि सम्पत्ति के मूल्य में विज्ञापित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक की वृद्धि होती है, तो पंजीयनकर्ता पंजीयन निरस्त करवाकर पंजीयन राशि एवं अन्य जमा राशि बिना कटौती के नियमानुसार 8% सामान्य दर के ब्याज सहित प्राप्त कर सकते हैं।

इसी प्रकार सामान्यतः भवनों/भूखण्डों के क्षेत्रफल विज्ञप्ति में अनुमानित सूचित होते हैं यदि निर्माण पूर्णता पर आकार अथवा क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन होता है, तो तदानुसार मूल्यांकन में कमी अथवा वृद्धि निर्धारित की जायेगी।

अंतिम मूल्य निर्धारण

अंतिम मूल्य मण्डल नियमानुसार भूमि का मूल्य तथा समस्त वास्तविक व्यय एवं समस्त निर्धारित व्ययों को सम्मिलित कर किया जाता है। अतः योजना में प्रस्तावित भवनों/सम्पत्तियों का अंतिम मूल्य निर्धारण सम्पत्ति का निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त निर्माण एवं विकास की वास्तविक लागत के अनुसार किया जाता है। वास्तविक लागत

के आधार पर विज्ञापित मूल्य में कमी अथवा वृद्धि हो सकती है एवं मूल्य वृद्धि की स्थिति में आवंटियों से शेष राशि जमा होने पर ही भवन हस्तांतरण की कार्यवाही की जावेगी। आवंटि यदि मूल्य वृद्धि से सहमत नहीं है तो वे पंजीयन निरस्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं। ऐसी स्थिति में पंजीयनकर्ता की राशि बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जायेगी, तथापि यदि मूल्य वृद्धि 10% से अधिक है तो उनकी जमा राशि 8% सामान्य ब्याज सहित वापस की जावेगी। इसके अतिरिक्त इस बाबत कोई और दावा ग्राह्य नहीं होगा।

अंतिम मूल्य निर्धारण में निम्नानुसार विशेष अतिरिक्त तथ्य भी सम्मिलित किये जायेंगे:-

क्र.	अतिरिक्त प्रभार का विवरण	देय राशि
1	अतिरिक्त भूमि एवं अतिरिक्त (कुर्सी क्षेत्रफल)	पंजीयन आमंत्रण विज्ञापित में स्टेन्डर्ड भूखण्ड एवं मानक कुर्सी क्षेत्रफल प्रदर्शित होता है। अतः यदि निर्माण उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल कम या अधिक होता है अथवा प्लिंथ एरिया कम या अधिक होता है तो तदानुसार समानुपातिक मूल्य निर्धारित होगा।
2	कार्नर अथवा बेटर लोकेशन के भवन/भूखण्ड हेतु अतिरिक्त प्रभार	कार्नर भवन/भूखण्ड अर्थात् भूखण्ड/भवन की दो भुजाओं पर सड़क उपलब्ध होने पर भूखण्ड के मूल्य की 10% अतिरिक्त राशि अंतिम मूल्य में सम्मिलित की जावेगी। इसी प्रकार भवन/भूखण्ड मुख्य मार्ग (18 मीटर चौड़ी सड़क) पर अथवा खुले स्थान/पार्क के सामने स्थित है तो भूखण्ड के मूल्य का 5% प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार अंतिम मूल्य में सम्मिलित होगा। बेटर लोकेशन से संबंधित निर्णय अंतिम रूप से संबंधित उपायुक्त द्वारा किया जायेगा।
3	स्वतंत्र भवन प्रभार	योजना में भवनों का प्लान एक अथवा दो दीवार संयुक्त कर है तो विशेष परिस्थिति में निर्मित स्वतंत्र भवनों के अंतिम मूल्य में 5% अतिरिक्त स्वतंत्र भवन प्रभार सम्मिलित होगा।
4	पूँजीगत ब्याज	योजना में यदि निर्माण की प्रगति को निरंतर रखने हेतु स्वयं वित्तीय किराओं से प्राप्त राशि पर्याप्त नहीं है तो मण्डल द्वारा उपयोगित ऋण या स्वयं की राशि पर मण्डल नियमानुसार पूँजीगत ब्याज अंतिम मूल्य में

		सम्मिलित किया जावेगा ।
5	लीज रेंट अथवा फ्री होल्ड प्रभार	योजना भूमि लीज होल्ड होने पर भवन हस्तांतरण दिनांक के उपरान्त कम से कम अग्रिम एक वर्ष का शासन से निर्धारित लीज रेंट अंतिम मूल्य निर्धारण में सम्मिलित होगा। यदि योजना भूमि मण्डल के स्वामित्व की है तो फ्री होल्ड आवंटन हेतु मण्डल द्वारा निर्धारित प्रभार एवं 10 वर्षों का लीज रेंट अतिरिक्त रूप से अंतिम मूल्य निर्धारण में सम्मिलित होगा। योजना भूमि शासकीय लीज होल्ड होने पर मण्डल नियमानुसार अनापत्ति प्रदान करेगा तथा आवंटी शासन के नियमानुसार प्रक्रिया पूर्ण कर फ्री-होल्ड अधिकार प्राप्त कर सकेंगे।
6	बाह्य सेवा संधारण प्रभार	मण्डल एक निर्माण एजेन्सी है योजना/कालोनी की सार्वजनिक/कॉमन व्यवस्थाओं का संचालन योजना पूर्ण होने के उपरान्त अधिकतम एक वर्ष पश्चात् रहवासी कल्याण समिति/नगर निगम को करना होगा। रहवासी कल्याण समिति को बाह्य सेवाएं प्रचालन एवं संधारण हेतु राशि एक (Corpus Fund) के रूप में उपलब्ध करना वांछित होता है अतः प्रत्येक सम्पत्ति के मूल्य का 2% बाउण्ड्री वाल के अंतर्गत निर्मित परिसर में 5% तथा व्यवसायिक सम्पत्ति हेतु 10% बाह्य सेवा संधारण प्रभार तथा अंतिम मूल्य में अतिरिक्त रूप सम्मिलित किया जाता है।
7	सर्विस टैक्स	केन्द्र सरकार के प्रावधान के अनुसार भवन निर्माण लागत पर सर्विस टैक्स लागू है। सर्विस टैक्स प्रावधानित दर से किश्तों में सम्मिलित किया जाता है तथापि निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त आकलित सर्विस टैक्स में से किश्तों में प्राप्त सर्विस टैक्स की राशि घटा कर शेष राशि को अतिरिक्त रूप से अंतिम मूल्य निर्धारण में सम्मिलित किया जाता है।

09

शेष बिखरी सम्पत्ति

मण्डल की योजनाओं में पंजीयन की कार्यवाही के उपरान्त शेष सम्पत्ति, पंजीयन निरस्तीकरण एवं किश्ते जमा न कराने पर निष्कासन से प्राप्त सम्पत्ति अथवा किसी अन्य कारण से शेष सम्पत्ति को मण्डल तत्समय के मानको के आधार पर मूल्य निर्धारण कर बिड/ आफर आमंत्रण की प्रक्रिया से विक्रित करता है ।

बाह्य कॉमन सेवा संधारण

मण्डल एक निर्माण ऐजन्सी है अतः मण्डल की योजनाओं में संयुक्त सेवाओं का प्रचालन एवं रख-रखाव मण्डल द्वारा नहीं किया जाता। इस हेतु योजना/कॉलोनी के निवासियों द्वारा गठित रहवासी कल्याण समिति सबसे अच्छा विकल्प है। अतः सभी आवंटियों को विक्रय विलेख निष्पादन के समय रहवासी कल्याण समिति की सदस्यता फार्म तथा रख रखाव त्रिपक्षीय अनुबंध हस्ताक्षरित करना अनिवार्य होगा, यदि रहवासी कल्याण समिति के सदस्य स्वयं चयनित होकर कार्यकारिणी गठित कर संधारण कार्य सम्पादित करने में रूचि नहीं लेते तो मण्डल के कार्यपालन यंत्री लॉटरी द्वारा कार्यकारिणी का गठन करेंगे इस प्रकार गठित कार्यकारिणी को फर्म्स एवं सोसायटी में रहवासी कल्याण समिति का पंजीयन करवा कर निर्माण पूर्णता से अधिकतम 1 वर्ष में संधारण कार्य का हस्तांतरण लेना होगा । कार्यकारिणी समिति को योजना में एकत्रित बाह्य सेवा संधारण कारपस फण्ड, सावधि जमा, के रूप में हस्तांतरण करते समय सौंपा जावेगा । ताकि सावधि जमा के ब्याज से संधारण कार्य किया जा सकें। ब्याज की राशि संधारण व्यय हेतु पर्याप्त न होने पर सभी आवंटियों से रहवासी कल्याण समिति कार्यकारिणी वांछित मासिक शुल्क प्राप्त करने हेतु अधिकृत होगी। मण्डल योजना निर्माण पूर्ण होने से अधिकतम 1 वर्ष अवधि में योजना से अवमुक्त हो जावेगा।

योजना में जिस उद्देश्य हेतु सम्पत्ति आवंटन है उसके अतिरिक्त अन्य उद्देश्य हेतु सम्पत्ति का उपयोग अवैधानिक मान्य कर शासन नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

सम्पत्ति का विक्रय विलेख निष्पादन

उपरान्त सम्पत्ति पर आरोपित समस्त केन्द्र शासन/राज्य शासन/स्थानीय संस्थाओं /अन्य संस्थाओं द्वारा अधिरोपित करों को भुगतान हेतु आवंटी जिम्मेदार होगा।

नियमों की जानकारी एवं सहमति

आवेदक से अपेक्षा की जाती है कि वे पंजीयन, आवंटन, आधिपत्य एवं योजना संबंधी मण्डल में प्रचलित नियमों की पूर्ण जानकारी प्राप्त करें, अध्ययन करें, समझ लें, स्थल व सम्पत्ति का भौतिक निरीक्षण कर लें, उसके उपरान्त संतुष्ट होने पर स्वविवेक, इच्छा से पंजीयन करावे। उपरोक्त शर्तों के अतिरिक्त पंजीयन के समय प्रकाशित विज्ञप्ति, समय-समय पर मण्डल द्वारा जारी निर्देश, आवंटन के नियम एवं शर्तों सेल डीड/लीज डीड करारनामों में वर्णित शर्तें म.प्र. गृह निर्माण मण्डल अधिनियम 1972, म0प्र0 प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 में किए गए संशोधन भी आवंटी पर प्रभावी और बंधनकारी माने जायेंगे।

विवाद में निर्णय का अधिकार

मण्डल के किसी अधिकारी द्वारा दिये गये निर्णय से असहमत होने पर आवंटी मण्डल द्वारा निर्धारित अपील की प्रक्रिया में आवेदन प्रस्तुत कर सकता है तथा मुख्य सम्पदा अधिकारी म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल का निर्णय अंतिम एवं मान्य होगा।

नियम बंधनकारी

मण्डल की विशेष योजनाओं में विक्रय विलेख निष्पाद के उपरांत अन्य व्यक्ति के सम्पत्ति हस्तांतरण हेतु प्रतिबंधित समयावधि का प्रावधान रहता है, परन्तु सामान्य योजनाओं में विक्रय विलेख निष्पादन उपरांत अन्य व्यक्ति को हस्तांतरण करने में कोई प्रतिबंध नहीं है।

एक योजना से दूसरी योजना में परिवर्तन

एक योजना से दूसरी योजना में परिवर्तन की अनुमति आवेदक के आवेदन पर भवन क्रमांक आवंटन लाटरी के दिनांक से पूर्व तक परिवर्तन हेतु आवेदित योजना में पंजीयन की उपलब्धता तथा पंजीयन जारी होने की स्थिति में दी जाती है। ऐसी स्थिति में आवेदक की जमा पंजीयन राशि सहित सम्पूर्ण राशि बिना किसी ब्याज के परिवर्तन योजना में स्थानांतरित की जाती है तथा परिवर्तन कर पूर्व की किसी वरिष्ठता का लाभ नहीं मिलता है।

आवंटित भूखण्ड पर समय-सीमा में निर्माण कार्य पूर्ण न करने पर शुल्क

मण्डल द्वारा हितग्राहियों को भूखण्डों के आवंटन का मुख्य उद्देश्य भवन निर्माण कर उपयोग करने का होता है। इसमें यह शर्त रखी जाती है कि भूखण्ड के अनुबंध के दिनांक से एक वर्ष के अंदर भवन का निर्माण कार्य प्रारंभ कर तीन वर्ष की अवधि में पूर्ण किया जाए। जो आवंटी निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य प्रारंभ कर पूर्ण नहीं करते हैं तो उन्हें यदि मण्डल द्वारा लीज यथावत रखी जाती है तो विलम्ब की अवधि का शुल्क/दण्ड निर्माण नहीं करने पर आवंटी से मण्डल नियमानुसार लिया लिया जायेगा।

संपत्ति का आधिपत्य विलम्ब से लेने पर सुरक्षा शुल्क

आवंटी को संपत्ति के आवंटन उपरांत भाड़ा क्रय अनुबंध निष्पादित करने अथवा विक्रय विलेख का निष्पादन कराने के उपरांत आधिपत्य पत्र जारी किया जाता है, जिसके आधार पर संपत्ति का भौतिक आधिपत्य सहायक यंत्री द्वारा प्रदान किया जाता है। प्रत्येक आवंटी को आधिपत्य की सूचना मिलने के उपरांत अधिकतम एक माह की अवधि में संपत्ति का स्थल पर भौतिक आधिपत्य प्राप्त करना होता है, विलम्ब की स्थिति में आवंटी स्वयं जिम्मेदार होंगे। भवन रिक्त रहने पर उसमें होने वाली टूट-फूट के लिए मण्डल उत्तरदायी नहीं होगा। यदि इस बावत मण्डल द्वारा संपत्ति की सुरक्षा पर व्यय किया जाता है तो वह व्यय भी भारित होगा।



सम्पत्ति अधिकारी,

म0प्र0गृह निर्माण एवं अधो संरचना विकास मण्डल



मध्यप्रदेश गृह निर्माण¹ एवं अधोसंरचना विकास मण्डल

चतुर्थ तल, खण्ड-3, पर्यावास भवन, मदन टेरसा मार्ग, अरेरा हिल्स, भोपाल - 462 011 (म.प्र.)

(का.) 0755-2551805, फैक्स : 0755-2556065

ई-मेल : mphousing@email.com

परिपत्र क्रमांक-07/2019, दिनांक 09/09/2019

विषय:- पंजीयन स्वीकृति के पश्चात् राशि वापस करने के संबंध में ।
संदर्भ :- मण्डल का संकल्प क्र.-5211-11/249/06/2019

भारत सरकार द्वारा रियल एस्टेट एक्ट-2016 दिनांक 1 मई, 2016 से प्रभावशील किया गया है । उक्त परिप्रेक्ष्य में राज्य शासन द्वारा मध्य प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) कर गठन किया गया है, जो दिनांक 1 मई, 2017 से अस्तित्व में आया है । शासन द्वारा मध्य प्रदेश राजपत्र में दिनांक 24 मई, 2017 को म0प्र0 रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एण्ड डेव्हपलमेंट) नियम-2017 का प्रकाशन कर प्रभावशील किया गया है ।

2. संचालक मण्डल द्वारा पारित निर्णयानुसार योजना में लॉटरी मे चयनित आवेदनकर्ताओं के अतिरिक्त शेष आवेदनकर्ताओं की पंजीयन राशि उनके बैंक खाते में लॉटरी दिनांक से 15 दिवस में बिना ब्याज मूल राशि वापस की जायेगी । पंजीयन स्वीकृति के उपरांत अथवा लॉटरी द्वारा पंजीयन हेतु चयनित होने के उपरांत यदि आवेदक स्वयं के कारणों से पंजीयन निरस्त करवा कर पंजीयन राशि वापस चाहते हैं, तो उनकी सम्पूर्ण पंजीयन राशि जब्त/सम्पहृत (Forfeiture) की जावेगी । योजना में पंजीयन स्वीकृति के उपरांत विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक जमा समस्त राशि प्रारंभिक राशि होगी तथा पंजीयन स्वीकृति उपरांत सम्पत्ति के विक्रय विलेख निष्पादन से पूर्व तक यदि आवंटी पंजीयन निरस्त करने एवं जमा राशि वापसी हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है, तो पूर्ण पंजीयन राशि जब्त/सम्पहृत (Forfeiture) करने के उपरांत शेष जमा राशि बिना ब्याज के वापस की जावेगी । तथापि यदि मंडल किन्हीं अपरिहार्य कारणों से योजना निरस्त अथवा परिवर्तित करता है, तो सम्पूर्ण पंजीयन एवं प्रारंभिक जमा राशि 6% साधारण ब्याज दर के साथ आवेदक को वापस की जावेगी ।

3. इस परिपत्र के जारी होने के उपरांत जो विज्ञापन जारी किये जाएं उसमें उपर्युक्त निर्देशों का स्पष्ट उल्लेख किया जाए । उक्त निर्देश उन्हीं योजनाओं/प्रकरणों में लागू होंगे जिनका उल्लेख विज्ञापन में किया गया होगा ।

4. उक्त प्रावधान रेरा के प्रभावशील होने के बाद पंजीकृत नवीन योजनाओं पर लागू होंगे ।

मण्डल के आदेशानुसार

आयुक्त,

म.प्र. गृह निर्माण मण्डल एवं
अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल

पृ0क्रमांक-1633 /सं.प्र./मण्डल/2019

भोपाल, दिनांक 09/09/19

प्रतिलिपि:-

1. निज सचिव, मान.अध्यक्ष/आयुक्त म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल ।
2. अपर आयुक्त(1/2/3),म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल ।
3. मुख्य विधि सलाहकार/मुख्य सतर्कता अधिकारी/मुख्य प्रशासकीय अधिकारी/मुख्य सम्पदा अधिकारी/मुख्य लेखा अधिकारी/मुख्य अंकेक्षण अधिकारी/भू-अर्जन अधिकारी/जनसंपर्क अधिकारी, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल ।
4. उपायुक्त, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, वृत्त 1, 2 एवं विद्युत भोपाल/तकनीकी भोपाल/सागर/इन्दौर/उज्जैन/ग्वालियर/जबलपुर/रीवा ।
5. कार्यपालन यंत्री/सम्पत्ति अधिकारी, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, संभाग-1, 2, 3, 4, 5 एवं 6 भोपाल/होशंगाबाद,/ग्वालियर-1, 2/मुरैना/गुना/इन्दौर-1,2,/धार,/खण्डवा,/उज्जैन/रतलाम/जबलपुर-1/2/कटनी/छिन्दवाडा /दमोह/सागर/रीवा/सीधी/सतना/सिंगरौली ।
6. सम्पत्ति अधिकारी, प्रक्षेत्र, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल, भोपाल/ ग्वालियर/इन्दौर/जबलपुर ।
7. प्रभारी अधिकारी, (मण्डल सचिवालय) म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल मुख्यालय भोपाल ।
8. कम्प्यूटर शाखा, म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना विकास मण्डल मुख्यालय भोपाल की ओर विभागीय पोर्टल पर अपलोड करने हेतु ।

Shew

मुख्य सम्पदा अधिकारी
म.प्र. गृह निर्माण एवं अधोसंरचना
विकास मण्डल, भोपाल